GdW
Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

Stellungnahme

Orientierungspunkte für Entgeltprinzipien und -maßstäbe im Hinblick auf faire, angemessene und nicht-diskriminierende Open-Access-Vorleistungsangebote

vom September 2026

Stand: 11.11.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Präambel	1
2	Kurzfassung: Die Diskussion über Entgeltprinzipien auch für den Zugang zu gebäudeinternen Glasfaserinfrastrukturen starten	2
3	Überlegungen zu diskriminierungsfreien Zugangsregelungen zu Glasfasergebäudenetzen	3
3.1	Grundsätze einer Zugangsregelung und Anmerkungen zum vorgeschlagenen Abschlagsmodell	3
3.2	Orientierungspunkte für den Zugang zu Glasfaser-Gebäudenetzen	4
3.3	Gleiche Zugangsbedingungen für alle Investorengruppen	5
4	Fazit	8

1 Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert professionelle Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Er ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

Der GdW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Orientierungspunkten für Entgeltprinzipien und -maßstäbe. Wohnungsunternehmen wollen den Glasfaserausbau durch Vereinbarungen mit Dritten und durch eigene Investitionen schneller vorantreiben. Die Wohnungswirtschaft unterstützt alle Vorschläge, die durch faire, wettbewerbskonforme und diskriminierungsfreie Maßnahmen auf vertraglicher Basis eine Refinanzierung für erstausbauende Unternehmen sicherstellen, den Glasfaserausbau bis in die Wohnungen beschleunigen und damit eine regelbasierte Kupfer-Glas-Migration sicherstellen.

In der vorliegenden Stellungnahme begrüßt der GdW grundsätzlich auf einen marktnahen Ansatz abgestellte Orientierungspunkte, die den Kriterien eines fairen Wettbewerbs auf Augenhöhe, einer angemessenen Rendite für glasfaserausbauende Unternehmen und einer für beide Seiten transparenten und leicht anwendbaren Vorgehensweise entsprechen. Betont wird, dass die Orientierungspunkte nur unverbindliche Entgeltmaßstäbe und Abschläge beschreiben können, ohne mögliche spätere Regulierungs- und Streitbeilegungsverfahren, insbesondere nach § 22a TKG-E, zu präjudizieren.

Die Bundesnetzagentur weist selbst darauf hin, dass die vorgeschlagenen Prinzipien ausschließlich die Frage des Zugangs zu Netzen im Zusammenhang mit Vorleistungsprodukten des Zugangsnachfragers und vorhandenen Produkten des Zugangsanbieters berühren. Ein anderer Sachverhalt liegt zugrunde, wenn Netzbetreiber und Wohnungsunternehmen ohne eigene Produkte gebäudeinterne Glasfasernetze errichten und einzelne Fasern Dritten zur Verfügung stellen. Die Bundesnetzagentur geht auf diesen regulatorisch abweichenden Sachverhalt des Zugangs zu gebäudeinternen Glasfasernetzen im Rahmen eines kurzen Exkurses[1] ein und schlägt hier einen Nachbildungsansatz mit Bezug auf ein marktübliches Endkundenpreisniveau vor. Der GdW sieht dies kritisch und fordert die Bundesnetzagentur auf, Entgeltprinzipien und -maßstäbe für den Zugang zu Glasfasergebäudenetzen im Rahmen einer Konsultation im Hinblick auf mögliche spätere Regulierungs- und Streitbeilegungsverfahren, insbesondere nach § 22b TKG-E, vorzuschlagen, ohne diese zu präjudizieren. Die nachfolgenden Ausführungen

[1] RZ 29ff.

beinhalten dazu grundlegende Erläuterungen und beziehen Überlegungen der vorliegenden Orientierungspunkte sowie die Ergebnisse eines aktuellen ökonomischen Gutachtens von Herrn Prof. Dr. Jens Böcker im Auftrag des GdW ein.

2 Kurzfassung: Die Diskussion über Entgeltprinzipien auch für den Zugang zu gebäudeinternen Glasfaserinfrastrukturen starten

Der GdW begrüßt

- ein regelgebundenes Regulierungskonzept für die Abschaltung der Kupfer-DSL-Netze mit den Zielen einer diskriminierungsfreien Migration und Planungssicherheit für alle Marktbeteiligten;
- das Bekenntnis der Bundesnetzagentur zur entscheidenden Bedeutung des Dienstewettbewerbs – und mithin dem Zugang zur Glasfaserinfrastruktur für Drittanbieter;
- den Start eines Diskussionsprozesses und einer Orientierungshilfe über auszuhandelnde Vorleistungsentgelte und die hierbei anzuwendenden Entgeltprinzipien unter dem Grundsatz, wonach die Aushandlung von Entgelten vorrangig und im Regelfall der zivilrechtlich verankerten Vertragsfreiheit unterliegt;
- die zugrunde gelegten Kriterien eines fairen Wettbewerbs auf Augenhöhe, einer angemessenen Rendite für glasfaserausbauende Unternehmen und einer für beide Seiten transparenten und leicht anwendbaren Vorgehensweise.

Der GdW fordert

- sicherzustellen, dass die vorgelegten Orientierungspunkte unverbindliche Entgeltmaßstäbe und beispielhafte Abschläge beschreiben, ohne mögliche spätere Regulierungs- und Streitbeilegungsverfahren, insbesondere nach § 22a TKG-E, zu präjudizieren;
- bei den Entgeltprinzipien insbesondere die tatsächlichen individuellen Ausbaukosten von Gebäuden zu berücksichtigen und volatilen Endkundenpreisen grundsätzlich keinen zentralen Bezugspunkt zuzuerkennen;
- die Bundesnetzagentur auf, eine Konsultation über anzuwendende Entgeltprinzipien und -maßstäbe ebenso für den Zugang zu gebäudeinternen Glasfasernetzen zu starten;
- hierbei die bisher gewählten Kriterien eines fairen Wettbewerbs auf Augenhöhe, einer angemessenen Rendite für glasfaserausbauende Unternehmen und einer für beide Seiten transparenten und leicht anwendbaren Vorgehensweise, anzuwenden;
- die Aushandlung von Entgelten im Rahmen der zivilrechtlich verankerten Vertragsfreiheit und im Zusammenhang mit § 22b TKG-E keine allgemeinverbindlichen pauschalen Entgelte vorzusehen;
- dabei insbesondere den Regelfall der Überlassung einzelner Fasern im Gebäude und die Tatsache zu berücksichtigen, dass ausbauende Unternehmen häufig über keine eigenen Produkte verfügen;
- einheitliche Entgeltprinzipien und -maßstäbe für alle Glasfaserinvestoren unabhängig

davon vorzulegen, wer ein Glasfasernetz errichtet hat, und eine etwaige Diskriminierung einzelner Investorengruppen, zum Beispiel Gebäudeeigentümer, auszuschließen.

3 Überlegungen zu diskriminierungsfreien Zugangsregelungen zu Glasfaser-gebäudenetzen

3.1 Grundsätze einer Zugangsregelung und Anmerkungen zum vorgeschlagenen Abschlagsmodell

Der GdW begrüßt den Start eines Diskussionsprozesses und einer Orientierungshilfe über auszuhandelnde Vorleistungsentgelte und die hierbei anzuwendenden Entgeltprinzipien unter dem Grundsatz, wonach die Aushandlung von Entgelten im Regelfall der zivilrechtlich verankerten Vertragsfreiheit unterliegt. Auch werden die zugrunde gelegten Kriterien eines fairen Wettbewerbs auf Augenhöhe, einer angemessenen Rendite für glasfaserausbauende Unternehmen und einer für beide Seiten transparenten und leicht anwendbaren Vorgehensweise unterstützt. Der GdW fordert von der Bundesnetzagentur sicherzustellen, dass die vorgelegten Orientierungspunkte unverbindliche Entgeltmaßstäbe und beispielhafte Abschläge beschreiben, ohne mögliche spätere Regulierungs- und Streitbeilegungsverfahren, insbesondere nach § 22a TKG-E, zu präjudizieren.

Wohnungsunternehmen treiben den Glasfaserausbau in ihren Gebäuden durch Vereinbarungen mit Dritten und durch eigene Investitionen voran. Sofern Wohnungsunternehmen eigene Netze errichten, sind sie bei der Frage des Glasfaserzugangs mit solchen Netzbetreibern vergleichbar, die ihre Netze oder einzelne Fasern Dritten anbieten, ohne selbst über eigene Produkte zu verfügen. Sie treten mithin eher als sogenannte "Wholesale-only-Anbieter" auf, die lediglich im Bereich des Netzausbaus und/oder -betriebs, nicht aber im Endkundengeschäft tätig sind. Der GdW unterstützt die Auffassung, dass auch bei Wholesale-only-Betreibern ein fairer, angemessener und nicht-diskriminierender Zugang gewährleistet sein muss. Wie die Bundesnetzagentur zutreffend feststellt, können Infrastruktur-inhaber ohne eigene Produkte nur durch eine Vermietung von Netzkapazitäten eine Refinanzierung ihrer Investition gewährleisten. Dazu sind ebenso die o. g. Zugangskriterien zwingend anzulegen. Insbesondere muss ein Zugangsentgelt den glasfaserausbauenden Unternehmen eine angemessene Rendite ermöglichen.

Bei Glasfaserinfrastrukturinhabern ohne eigene Produkte ist das beispielhaft vorgeschlagene Abschlagsmodell für die Entgeltbestimmung des Zugangs nicht anwendbar. Daran ändert auch der Vorschlag der Bundesnetzagentur nichts, bei Wholesale-only-Anbietern auf marktübliche Endkundenpreise vergleichbarer Regionen abzustellen. Die Orientierungspunkte betreffen Layer-2-Bitstrom über die gesamte Strecke. Wohnungsunternehmen überlassen dagegen einzelne unbeschaltete Fasern im Gebäude, also nur einen Teil der Strecke. Ein Abschlag vom Endkundenpreis müsste dafür erst auf die einzelnen Netzteile aufgeteilt werden.

Eine sachgerechte Methode hierfür gibt es nicht. Der GdW bezweifelt, inwiefern etwa ein pauschaler, prozentualer Abschlag auch für Unternehmen, die über eigene Produkte verfügen, die Marktgegebenheiten für die Bestimmung eines Entgelts im Regelfall realistisch abbildet. Gleichwohl kann die Grundidee, dass sich das Vorleistungsentgelt über einen angemessenen Abschlag vom Endkundenpreis des ausbauenden Unternehmens ergibt, für bestimmte Fälle Gültigkeit haben, ohne dass dies die Bewertung anderer Konstellationen präjudiziert. Der GdW verzichtet jedoch auf eine weitergehende Bewertung, da für seine Mitgliedsunternehmen, sofern diese Glasfasernetze errichten oder errichtet haben, das Abschlagsmodell ausscheidet. Es nimmt die Orientierungspunkte jedoch in seine Überlegungen für ein Zugangsmodell zu Gebäudenetzen auf.

3.2 Orientierungspunkte für den Zugang zu Glasfaser-Gebäudenetzen

Der GdW fordert die Bundesnetzagentur auf, Orientierungspunkte bzw. Leitlinien für den Zugang zu bestehenden Glasfasernetzen in Gebäuden vorzuschlagen. Der GdW kritisiert den neugeschaffenen Anspruch gem. § 22b TKG-E, der faktisch einen pauschalen Zugangsanspruch zu Netzen und eine hohe Gefahr beinhaltet, vorhandene Investitionen mittelständischer Netzbetreiber sowie Wohnungsunternehmen zum Vorteil marktmächtiger, bundesweit tätiger Unternehmen zu entwerten und so den Wettbewerb nachhaltig einzuschränken. Der GdW hat daher den Gesetzgeber aufgefordert, § 22b TKG-E in der derzeitigen Fassung zu streichen bzw. enger an Art. 61 Abs. 3 EKEK auszurichten. Es gibt keinen sachlichen Grund, von der derzeitigen Regelung eines Zugangs nur auf Antrag abzuweichen, zumal ein Abweichen aktuell dem Europarecht widerspricht. Für weitere Details wird auf vorliegende Stellungnahmen und Gutachten[2] verwiesen.

Der GdW unterstützt, dass nur die Bundesnetzagentur berechtigt ist, über einen Zugang und die jeweiligen Konditionen zu entscheiden und dabei objektive, transparente, verhältnismäßige und nichtdiskriminierende Zugangsbedingungen auferlegen kann. Jedoch hält es der GdW nicht für sachgerecht, dass die Bundesnetzagentur bei ihrer Entscheidung über einen bestehenden Antrag sachlich und räumlich hinausgehen kann und bei Vorlage einer Begründung zudem berechtigt sein soll, von dem Entgeltmaßstab abzuweichen.

Ein sachliches und räumliches Abweichen von einem Antrag beschreibt die Option für einen faktisch pauschalen Zugangsanspruch mit der Folge, dass sachliche Gegebenheiten, wie individuelle Gebäude-, Errichtungs- und Kostenstrukturen sowie zusätzliche regionale und wirtschaftliche Faktoren des jeweils ausbauenden Unternehmens, unberücksichtigt lässt. Es fördert ein wettbewerbsschädliches „Handtuchwerfen“, vermindert im Gesamtmarkt bestehende Anreize zum Glasfaserausbau und benachteiligt nicht nur den betroffenen Investor, sondern ebenso den Endkunden. Der GdW hofft sehr auf entsprechende Änderungen im Zuge des parlamentarischen Verfahrens zum TKG-Änderungsgesetz.

[2] 2026-09_bid_hg-stellungnahme_tkg-e-end.pdf; 20261002-gutachten-finanzierung-von-glasfaser-gebaeudenetzen.pdf

Sollten jedoch die Regelungen des Entwurfs übernommen werden, wirft insbesondere die Option, bei Vorlage einer Begründung von dem Entgeltmaßstab abweichen zu können, eine weitere grundsätzliche Problematik auf. Die Wohnungswirtschaft sieht hier ein denkbares Einfallstor dafür, Investorengruppen in diskriminierender Weise unterschiedlich zu behandeln.

Mit der begrüßten Streichung der aktuellen sog. „Konzernklausel" in § 149 Abs. 5 TKG soll die Diskriminierung der Glasfasernetze der Wohnungsunternehmen gegenüber Netzen anderer Investoren bei Verfahren vor der Bundesnetzagentur formal beendet werden. Eine Diskriminierung könnte aber im Falle eines Abweichens der Bundesnetzagentur von einem generellen Maßstab, zum Beispiel bei Netzen von Wohnungsunternehmen, wieder aufleben. Beispielhaft äußert insbesondere das WIK Wissenschaftliches Institut für Infrastruktur und Kommunikationsdienste GmbH die Auffassung, dass für den Zugang zu von Wohnungsunternehmen errichteten Glasfasernetzen deutlich geringere oder auch keine Entgelte, als zu Netzen anderer Investoren, gerechtfertigt seien.[3] Im Folgenden wird gezeigt, dass die dieser Auffassung zugrunde liegenden Annahmen wissenschaftlich unzutreffend und eine daraus abgeleitete Ungleichbehandlung von Netzen der Gebäudeeigentümer diskriminierend und unverhältnismäßig wäre.

3.3 Gleiche Zugangsbedingungen für alle Investorengruppen

Der GdW unterstützt ausdrücklich die für Open-Access-Vorleistungsangebote von der Bundesnetzagentur formulierten Ziele fairer, objektiver, transparenter, verhältnismäßiger und nichtdiskriminierender Zugangsbedingungen, die den glasfaserausbauenden Unternehmen eine angemessene Rendite ermöglichen müssen. Zu begrüßen ist ebenso, dass ein Zugang in technischer, prozessualer und preislicher Hinsicht für alle Glasfasernetze einheitlichen Prinzipien folgen soll.

Diese Prinzipien sind ebenso für den Zugang zu Glasfasergebäudenetzen anzuwenden, wobei auch hier die Aushandlung von Entgelten vorrangig der zivilrechtlich verankerten Vertragsfreiheit unterliegt.

Der GdW sieht kritisch, volatilen Endkundenpreisen grundsätzlich einen zentralen Bezugspunkt zuzuerkennen. Insbesondere bei der Vermietung oder Verpachtung von Netz- bzw. Faserkapazitäten sind bei den Entgeltprinzipien insbesondere die tatsächlichen individuellen Ausbaukosten von Gebäuden zu berücksichtigen. Endkundenpreise haben keinen Bezug zu den tatsächlichen Ausbaukosten.
Es besteht Einigkeit, dass ein schnellerer Glasfaserausbau nur gelingen kann, wenn möglichst viele Unternehmen daran teilhaben. Weder allein durch das marktmächtige Telekommunikationsunternehmen, noch im Zusammenspiel mit anderen bundesweiten Anbietern wäre das Ziel eines schnellen Glasfaserausbaus in den Straßen und bis zu den Wohnungen erreichbar. Es bedarf einer gemeinsamen

[3] https://www.wik.org/fileadmin/user_upload/Unternehmen/Veroeffentlichungen/Studien/2026/WIK-C_Studie_Zugang-zu-Gebaeudenetzen.pdf, S. 45.

Anstrengung mit den zahlreichen mittelständischen Netzbetreibern und Stadtwerken sowie, insbesondere für den Ausbau in den Wohngebäuden, derjenigen Investorengruppe, die über das beste Know-how der baulichen Gegebenheiten und den besten Kontakt mit den Bewohnern vor Ort in Mehrfamilienhäusern verfügt - den jeweiligen Gebäudeeigentümern. Die Gebäudeeigentümer sind überwiegend Organisatoren und Förderer des Ausbaus von Gebäudenetzen[4], die durch Drittunternehmen erfolgen. Sie nehmen diese Rollen jedoch ebenso in zahlreichen Fällen wahr, in denen sie als Eigentümer selbst investieren. Dies gilt besonders für die vom GdW vertretene gewerblich-professionelle Wohnungswirtschaft.

Gemäß den Regulierungsprinzipien der Bundesnetzagentur sind gleiche Sachverhalte auch gleich zu bewerten. Sofern Netzausbauten von Telekommunikationsunternehmen und Netzausbauten von Wohnungsunternehmen innerhalb von Wohngebäuden den gleichen Finanzierungsbedingungen unterliegen, sind also auch die Zugangsbedingungen zu Gebäudenetzen identisch und unabhängig davon zu gestalten, ob ein Netzbetreiber oder ein Wohnungsunternehmen ein solches Netz errichtet hat. Eine ungleiche Festlegung von Zugangsbedingungen würde in diesen Fällen gegen den Grundsatz fairer, objektiver, transparenter, verhältnismäßiger und nichtdiskriminierender Zugangsbedingungen verstoßen.

In einem nunmehr vorliegenden ökonomischen Gutachten von Prof. Dr. Jens Böcker ist erstmals wissenschaftlich belegt, dass Glasfaserinvestitionen von (externen) Netzbetreibern und Gebäudeeigentümern in Wohngebäuden gleichen ökonomischen Bedingungen unterliegen. Wie bei den ohne eigene Produkte agierenden, investierenden Netzbetreibern, hängt die Wirtschaftlichkeit der Investitionen von Wohnungsunternehmen entscheidend von der Netzauslastung durch Dritte und mithin davon ab, ob Zugangsentgelte eine auskömmliche Refinanzierung sichern.

In der Literatur finden sich vereinzelt Hinweise, nach denen Gebäudeeigentümer bzw. Wohnungsunternehmen über alternative und im Vergleich zu Netzbetreibern zusätzliche Finanzierungswege verfügen sollen[5]. Diese Argumente halten jedoch einer wissenschaftlichen Überprüfung nicht stand:

- **Glasfaserbereitstellungsentgelt (GBE) gem. § 72 TKG**. Hier übersehen die Autoren, dass das GBE gesetzlich nur von Netzbetreibern in Anspruch genommen werden darf. Selbst investierende Wohnungsunternehmen haben darauf keinen Zugriff. Das GBE scheidet damit als alternatives Finanzierungsinstrument für Gebäudeeigentümer aus. Lediglich Netzbetreibern

[4] https://www.tki-chemnitz.de/files/Inhalte/Downloads/Studie%20-%20Wohnungswirtschaft%20als%20Schl%C3%BCsselfaktor%20Beschleunigung%20des%20FTTH%20Ausbaus.pdf

[5] https://www.wik.org/fileadmin/user_upload/Unternehmen/Veroeffentlichungen/Studien/2026/WIK-C_Studie_Zugang-zu-Gebaeudenetzen.pdf, S. 107.

kann es im Einzelfall eine Teilfinanzierung ermöglichen, das Instrument wird aber aufgrund seiner unzulänglichen Ausgestaltung praktisch wenig genutzt.

- **Modernisierungsumlage nach § 559 BGB**. Tatsächlich wäre die nur den Gebäudeeigentümern zustehende Modernisierungsumlage rechtlich als Finanzierungsinstrument bei Glasfaserinvestitionen für Wohnungsunternehmen geeignet. Tatsächlich wird - auch in Zukunft - die mit einer Mieterhöhung verbundene Umlage nicht für Glasfaserinvestitionen genutzt. Wesentlicher Grund ist, dass die Umlage bereits für andere, großvolumige Investitionen, insbesondere im energetischen Bereich, ausgeschöpft wird.

- **Wertsteigerung der Immobilie**. Ein zentraler Baustein der WIK-Argumentation ist die These, ein Glasfaseranschluss steigere den Wert einer Immobilie signifikant, und diese Wertsteigerung rechtfertige es, den Zugang zu Glasfasernetzen der Gebäudeeigentümer nicht, oder nur in vergleichsweise geringem Umfang, über laufende Entgelte zu vergüten.

  Dem GdW sind signifikante Wertsteigerungen durch Glasfaserinvestitionen nicht bekannt. Für den Immobilienwert sind vielmehr die Lage sowie andere Ausstattungsmerkmale ausschlaggebend. Doch wäre selbst eine angenommene Wertsteigerung nur auf zwei Wegen ökonomisch realisierbar, über eine höhere Miete oder einen Verkauf der Immobilie.

  Wie oben ausgeführt wird eine Mieterhöhung nach § 559 BGB nicht angewandt. Hinzu kommt, dass ein FTTH-Glasfaseranschluss in den meisten deutschen Mietspiegeln keine Entsprechung findet und somit nicht zur Begründung einer regulären Mieterhöhung, sofern marktlich überhaupt durchsetzbar, herangezogen werden kann. Der grundsätzlich gangbare Weg der Realisierung einer etwaigen Wertsteigerung über den Verkauf widerspricht dem Geschäftsmodell und der Praxis der weit überwiegenden Zahl der GdW-Wohnungsunternehmen. Diese sind als Bestandshalter organisiert und langfristig auf Vermietung ausgerichtet. Kommunale Unternehmen und Genossenschaften sind dazu häufig sogar satzungsgemäß verpflichtet.

  Hinzu tritt ein grundsätzliches Fristigkeitsproblem, das unabhängig von der Höhe einer unterstellten Wertsteigerung besteht. Die Investition in die Glasfaserinfrastruktur muss sofort und laufend finanziert werden, Kapitalkosten und Betriebskosten fallen ab dem Zeitpunkt der Errichtung an. Ein Bestandshalter kann mit einem theoretischen, weit in der Zukunft liegenden Verkaufserlös, keine gegenwärtigen monatlichen Kosten decken. Dieser zeitliche Versatz besteht unabhängig davon, wie hoch die unterstellte Wertsteigerung im Einzelfall ausfällt.

Im Ergebnis ist eine tendenziell unrealistische, aber hier unterstellte Wertsteigerung als Instrument zu einer Investitionsrefinanzierung für Gebäudeeigentümer theoretisch und praktisch ungeeignet und scheidet als Unterscheidungsmerkmal zu investierenden Netzbetreibern aus.

Das von WIK angeführte **Monopolargument**, wonach die Kontrolle über die gebäudeinterne Infrastruktur eine monopolähnliche Stellung begründet und deshalb einen regulierten Zugang für Dritte rechtfertigen soll, belegt ebenso wenig eine Besserstellung der Gebäudeeigentümer gegenüber Netzbetreibern. WIK argumentiert, dass mit dem Engpass der gebäudeinternen Infrastruktur Monopolgewinne realisiert würden und für ausbauende Netzbetreiber eine risikoangepasste Kapitalrendite als Anreiz ausreichend sei, da jeder, die hausinterne Gebäudeinfrastruktur erstellende Netzbetreiber, bereits über einen Marketingvorteil gegenüber jedem auf Mitnutzung setzenden Netzbetreiber verfüge[6].

Der GdW bewertet skeptisch, inwieweit die Netzebene 4 als monopolartiges Bottleneck angesehen werden kann. Sofern diesem Gedanken jedoch gefolgt würde, ist festzustellen, dass investierende Gebäudeeigentümer im Regelfall über keine zu vermarktenden eigenen Produkte verfügen und sich aus dieser Argumentation mithin keine Besserstellung, sondern sogar eine Schlechterstellung der Gebäudeeigentümer, zumindest gegenüber Netzbetreibern mit eigenen Produkten, ableiten ließe.

4 Fazit

Zusammenfassend hat die ökonomische Analyse zum Glasfaserausbau in Wohngebäuden ergeben, dass investierende Gebäudeeigentümer systemisch keinen besseren oder weiteren Refinanzierungsbedingungen als Netzbetreiber unterliegen. Die Bedingungen sind vielmehr mit Netzbetreibern ohne eigene Telekommunikationsprodukte identisch. Beide Investorengruppen müssen ihr Netz bzw. einzelne Fasern oder Faserkapazitäten an Dritte zur Nutzung vermieten oder verpachten, um ihre Investitionen zu refinanzieren. Allein Netzbetreiber mit eigenen Telekommunikationsprodukten könnten aufgrund eines etwaigen Marketingvorteils eine bessere Ausgangsposition einnehmen.

Daraus folgt, dass die Zugangskonditionen bzw. -entgelten zu Glasfasernetzen in Gebäuden für investierende Netzbetreiber (ohne eigene Produkte) und investierende Gebäudeeigentümer identisch zu gestalten sind. Eine Schlechterstellung von Netzen, die von Gebäudeeigentümern errichtet wurden oder werden, wäre diskriminierend und unverhältnismäßig und somit nicht begründbar.

Der GdW fordert die Bundesnetzagentur auf, eine Gleichbehandlung von Gebäudenetzen, unabhängig davon, wer sie errichtet hat, in neu zu erstellende Orientierungspunkte aufzunehmen. Die Orientierungspunkte müssen unter anderem die für die jeweiligen baulichen Gegebenheiten unterschiedlich erforderlichen Investitionshöhen berücksichtigen. Aufgrund von beispielhaften

---

6 https://www.wik.org/fileadmin/user_upload/Unternehmen/Veroeffentlichungen/Kurzstudien/2024/WIK_Kurzstudie_Kosten-und-Preise-Glasfaserinfrastruktur.pdf, S. 30.

berechneten Szenarien ergibt das vom GdW beauftragte Gutachten einen Korridor von bis zu 10,54 EUR pro Monat und Wohnung[7], in dem sich ein kostendeckendes Zugangsentgelt bewegen müsste, um die Investition eines Gebäudeeigentümers oder Netzbetreibers über die angesetzte Nutzungsdauer vollständig zu refinanzieren. Sofern die Bundesnetzagentur entgegen unserer Argumentation beabsichtigen sollte, pauschalisierte Entgelte festzulegen, müssten diese den tatsächlichen Wirtschaftlichkeitsanforderungen Rechnung tragen. Weiterhin gilt allerdings, dass Zugangskonditionen und -entgelte vorrangig von den jeweiligen Marktparteien vor Ort auszuhandeln sind.

[7] 20261002-gutachten-finanzierung-von-glasfaser-gebaeudenetzen.pdf, S. 31.

Impressum

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199
E-Mail: mail@gdw.de
Internet: http://www.gdw.de

Der GdW ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.